

ด่วนมาก

ที่ มท ๐๙๑๐/ว 36023



กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กท ๑๐๒๐๐

๑๙ พฤศจิกายน ๒๕๕๐

เรื่อง การจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ อบส. เพื่อเป็นหลักประกัน

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด (เว้นกรุงเทพมหานคร)

สิ่งที่ส่งมาด้วย ตัวอย่างคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมฯ (ท.ค.๑) บันทึกรายชื่อที่ดิน และสำเนาโฉนดทะเบียน

ด้วยองค์การบริหารส่วนท้องถิ่น (อบส.) จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติการจัดตั้งองค์การบริหารส่วนท้องถิ่น พ.ศ. ๒๕๕๐ มีวัตถุประสงค์เพื่อฟื้นฟูสภาพการเงินและธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ด้วยการรับโอนสินเชื่อกู้ยืมเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน โดยสินเชื่อกู้ยืมเงินดังกล่าวต้องมีหลักประกัน ในการนี้ อบส. จึงประสงค์จะรับโอนสินเชื่อกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน โดยมีเงื่อนไขว่าผู้ประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์นั้นจะต้องโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ อบส. เพื่อเป็นหลักประกันการชำระหนี้ และจะโอนคืนให้ในภายหลังเมื่อได้ปฏิบัติตามสัญญาที่กำหนดไว้แล้ว ซึ่งสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาได้พิจารณาให้ความเห็นว่ากรณีเช่นนี้สามารถกระทำได้ อบส. จึงขอให้กรมที่ดินพิจารณาจัดวางรูปแบบในการจดทะเบียนนิติกรรมดังกล่าว

กรมที่ดินพิจารณาแล้ว ในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ อบส. เพื่อเป็นหลักประกัน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติ ดังนี้

๑. ให้จดทะเบียนในประเภท "โอนเพื่อเป็นหลักประกันตามข้อตกลง" โดยอนุโลมปฏิบัติ ตามตัวอย่างคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมฯ (ท.ค.๑) บันทึกรายชื่อที่ดิน และสำเนาโฉนดทะเบียนที่ส่งมาด้วย
๒. การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียน กรณี อบส. เป็นผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ ให้เรียกตามราคาประเมินทุนทรัพย์ตามที่คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์กำหนดร้อยละ ๐.๐๑ แต่อย่างสูงไม่เกิน ๑๐๐,๐๐๐ บาท ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๒ (พ.ศ. ๒๕๒๒) ออกตามความในพระราชบัญญัติว่าด้วยประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๓ ข้อ ๒ (๙) (ก) ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๖ (พ.ศ. ๒๕๕๐) ฯ

๓. สำหรับภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย และอากรแสตมป์ โดยที่การโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ ให้แก่ อบส. ซึ่งเป็นรัฐวิสาหกิจที่มีอาชรัษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคล โดยไม่มีค่าตอบแทนไม่ถือว่าเป็นการ "ขาย" ตามมาตรา ๓๕ แห่งประมวลรัษฎากร ประกอบกับ มาตรา ๓ (๑) ของพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากรฯ (ฉบับที่ ๑๒๑) พ.ศ. ๒๕๒๕ ฉะนั้น การโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ ให้แก่ อบส. เพื่อเป็นหลักประกัน จึงไม่อยู่ภายบังคับของหักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่าย ตามมาตรา ๕๐ และ มาตรา ๖๕ ทวิ แห่งประมวลรัษฎากร และโดยที่กรณีการโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ อบส. เพื่อเป็นหลักประกัน เป็นการโอนไม่มีค่าตอบแทน จึงไม่มีกรณีที่จะต้องเรียกเก็บค่าอากรแสตมป์ด้วย

อนึ่ง เมื่อมีการโอนอสังหาริมทรัพย์เป็นกรรมสิทธิ์ของ อบส. แม้ในการรับโอน อบส. จะอ้างกันว่า จะโอนอสังหาริมทรัพย์คืนเมื่อมีการปฏิบัติตามข้อสัญญาที่กำหนดไว้ ก็ตาม อบส. ก็ย่อมเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์นั้นแล้ว และมีสิทธิที่จะดำเนินการอย่างใด ๆ กับอสังหาริมทรัพย์นั้นได้ ดังนั้น ถ้าว อบส. มาขอจดทะเบียนเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ของ อบส. พนักงานเจ้าหน้าที่ก็ชอบที่จะจดทะเบียนได้ โดย อบส. ไม่ต้องจดทะเบียนเพื่อยกเลิกค้ำประกันดังกล่าวก่อนแต่อย่างใด

ฉะนั้น จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และสั่งให้เจ้าหน้าที่ที่ดินทราบและถือปฏิบัติต่อไปด้วย.

ขอแสดงความนับถือ



(นายวิเชียร รัตนะทีระพงศ์)

อธิบดีกรมที่ดิน

กองทะเบียนที่ดิน

โทร. ๒๒๖๖๑๕๖

โทรสาร ๒๒๑๓๔๗๓

ตัวอย่าง



- ที่บ้าน
- ที่สวน / ไร่
- ที่นา
- ที่
- นอกเขต
- ในเขต

คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท โอนเพื่อเป็นหลักประกันค้ำชดถก

ตำแหน่งที่ดิน
 ราชการ ตำบล
 เลขที่ดิน อำเภอ
 หน้าสำรวจ จังหวัด

โฉนดที่ดิน
 เลขที่ เล่ม หน้า
 จำนวนที่ดิน ไร่ งาน ตารางวา

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอกจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิบัติตามแล้ว
 ขอให้โดยด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้โดยคำนี้ไม่เป็นความจริงให้ใช้โดยคำนี้ยื่นข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้
 ๒. ข้าพเจ้า ผู้โอน

อายุ ปี สัญชาติ บิดา/มารดาชื่อ
 โสด หม้าย คู่สมรสชื่อ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน

หมู่ที่ ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด

หมายเลขโทรศัพท์

๓. ข้าพเจ้า องค์การบริหารลชนเขอลงหาริมทรัพย์ รุบโอน
 (อบส.)

อายุ ปี สัญชาติ บิดา/มารดาชื่อ
 โสด หม้าย คู่สมรสชื่อ สัญชาติ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน

หมู่ที่ ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด

หมายเลขโทรศัพท์

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์สินที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน บาท สตางค์
 ๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า
 (๑) ข้าพเจ้ามิได้มีโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลข้างตัว
 (๒) ราคาทรัพย์สินที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง
 (๓)
 (๔)

วันที่ เดือน พ.ศ.

ลงชื่อ ผู้ขอ โอน
 ลงชื่อ ผู้ขอ รุบโอน
 ลงชื่อ ผู้สอบสวน
 (.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

๑) ราคาประเมินทุนทรัพย์ บาท สตางค์
 ๒) โฉนดที่ดินหมายเลข เลขที่ดิน หน้าสำรวจ
 โฉนดที่ดินเลขที่ เล่ม หน้า
 จำนวนที่ดิน ไร่ งาน ตารางวา
 กงเหลือ ไร่ งาน ตารางวา

๓) ได้จดทะเบียนแล้วแต่วันที่ เดือน พ.ศ.

ลงชื่อ
 (.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน

หมายเหตุ ๑. ให้ทำเครื่องหมาย ใน หน้าข้อความที่ต้องการ.
 ๒. ให้ขีดฆ่าข้อความที่ไม่ต้องการออก.

การโอนที่ดินรายนี้เป็นภาระ โอนเพื่อเป็นหลักประกันและองค์การบริหารลชนเขอลงหาริมทรัพย์ใช้ความจำเป็นโดยกรมที่ดิน
 ในภายหลังเมื่อ ได้ปฏิบัติความหรือสัญญาทุกประการในความยินยอมของลงวันที่ เดือน พ.ศ.



บันทึกขอขยดัก ขอคกลง โอนเพื่อเป็นหลักประกันตามชอคกลง

11223

ระวาง _____ ตำบล _____
 เลขที่ _____ หน้าสำรวจ _____ อำเภอ _____
 โฉนดหมายเลขที่ _____ จังหวัด _____
 ที่ว่าการ _____

.....ผู้โอน _____ วันที่ _____ เดือน _____ พ.ศ. _____
 ข้าราชการ _____ องค์การบริหารส่วนจังหวัดสงขลานครินทร์ (อบส.) ผู้รับโอน _____ ปี
 ข้าพเจ้า _____ อำเภอ _____

เชื่อนาถิ _____ สัญชาติ _____ เป็นบุตร _____
 วยุภีบ้าน _____ เลขที่ _____ ตำบล _____
 อำเภอ _____ จังหวัด _____

ขอปฏิญาณตนและให้ถ้อยคำท้อ

ถึวความศัคย์จริง ถังท้อไปนี้:-

.....ที่คณแปลงเครื่องหมายคังกล่าวข้างคณมีชื่อตัวพเจ้า..... (ผู้โอน)
 เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ มีคณนี้เนื่องจวก อบส. มีความปรารถนจะรับโอนสินเชื่อจาก (สถาบันการเงิน)
 ที่ไหนแก..... (ผู้โอน)โดยมีเงื่อนไขว่า..... (ผู้โอน)
 จะคองโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ไหนแก อบส. ก่อน เพื่อเป็นหลักประกันการชำระหนี้ และ
 อบส. ให้สิทธิที่จะโอนคืนในภายหลังเมื่อใดปฏิบัติความชอคลงที่กำหนดไว้ ถังนั้น ข้าพเจ้า.....
 จึงขอโอนกรรมสิทธิ์สินเชื่อนี้ให้แก อบส. เพื่อเป็นหลักประกันการชำระหนี้ และตัวพเจ้า อบส.
 ยินยอมรับโอนที่ดินแปลงนี้เพื่อเป็นหลักประกันการชำระหนี้โดยให้คณมีหมายจะโอนที่ดินรายนคณในภายหลัง
 เมื่อ.....โดยปฏิบัติความชอคลงที่กำหนดไว้ (ปรากฏตามสัญญาค่อขายบันทึกนี้ ถ้ามมี)

.....บันทึกชอคลงมีหน้าไว้ ๑ ฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่คณ ครังนี้ทั้งสองฝ่ายโคตรจบันทึก
 ชอคลงนี้และเชื่อใจชอคความวอคแวง จึงลงลายมือชื่อไว้เป็นสำคัญค่อนหาพยานและ เจ้าพนักงานที่คณ
 (ลงชื่อ) ผู้โอน
 (ลงชื่อ) ผู้รับโอน
 (ลงชื่อ) พยาน
 (ลงชื่อ) พยาน
 เจ้าพนักงานที่คณ

ประทับตราประจำตำแหน่ง

